

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CÀ MAU
TỈNH CÀ MAU

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 174/2025/DS-ST
Ngày 28 – 5 – 2025
V/v tranh chấp
hợp đồng vay tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CÀ MAU, TỈNH CÀ MAU

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà: Bà Phan Thị Thu.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Huỳnh Hoàng Khởi

Ông Trương Công Minh

- Thư ký phiên toà: Bà Tô Huyền Trang – Là Thư ký Toà án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau: Ông Dương Phi Cát – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 5 năm 2025 tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 767/2024/TLST-DS ngày 19 tháng 11 năm 2024, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 228/2025/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 4 năm 2025 về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa:

*** Nguyên đơn:** Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP S. Địa chỉ: Số 77, phố H, Phường T, Quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Ngô Thu H, chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Tấn Đ Chức vụ: Chuyên viên Xử lý nợ chi nhánh Cà Mau theo văn bản ủy quyền số 51/2024/UQ-SHB ngày 31/10/2024. (có mặt).

*** Bị đơn:**

1. Ông Vương Tỷ N, sinh năm: 1977. Địa chỉ cư trú: Số 85, đường H Khóm 4, Phường N, thành phố C, tỉnh Cà Mau. (vắng mặt).

2. Bà Châu Thị Ngọc D, sinh năm: 1979. Địa chỉ cư trú: Số 85, đường H Khóm 4, Phường N, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của bà Châu Thị Ngọc D: Ông Phạm Xuân K, sinh năm: 1977. Địa chỉ: Số 7A, đường 3/2, khóm N, phường N, thành phố C, tỉnh Cà Mau. Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 13/5/2025 (có mặt).

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:**

1. Ông Châu Tài P, sinh năm: 1959. Địa chỉ cư trú: 45B, đường Đề Thám, phường 2, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. (vắng mặt).
2. Bà Châu Thị Ngọc T, sinh năm 1965. Địa chỉ cư trú: 45B, đường Đ, phường H, thành phố C, tỉnh Cà Mau. (vắng mặt).
3. Bà Trần Ngọc B, sinh năm: 1970. Địa chỉ cư trú: Số 245A, đường Quốc lộ 1A, ấp 3, xã V, thành phố C, tỉnh Cà Mau. (vắng mặt).
4. Anh Trần Tuấn D, sinh năm: 2003. Địa chỉ: Số 245A, đường Quốc lộ 1A, ấp 3, xã V thành phố C, tỉnh Cà Mau. (vắng mặt).
5. Ông Nhan Chen S, sinh năm: 1973. Địa chỉ cư trú: Ấp 2, xã T, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện ngày 31/10/2024, bản tự khai và tại phiên tòa, đại diện Ngân hàng thương mại cổ phần S trình bày: Ngân hàng thương mại cổ phần S (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) có ký kết với ông Vương Tử N và bà Châu Thị Ngọc D các hợp đồng tín dụng, cụ thể:

1. Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số: 0161/2020/HĐTDTDH-CN/SHB.131600 ngày 20/10/2020 và các phụ lục sửa đổi, bổ sung: Vốn vay: 2.100.000.000đ. Mục đích sử dụng vốn vay: Bù đắp chi phí nhận chuyển nhượng bất động sản tại thửa đất số 90, tờ bản đồ số 25 tại xã Tác Vân, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. Thời hạn vay: 300 tháng (từ ngày 20/10/2020 đến ngày 20/10/2045). Lãi suất cho vay trong hạn: 13%/năm từ ngày vay đến 31/12/2020, từ 01/01/2021 lãi điều chỉnh bằng 13,3%/năm. Lãi suất quá hạn: bằng 150% lãi suất trong hạn. Lãi suất chậm trả lãi: không vượt quá 10%/năm và được tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với số ngày thực tế chậm trả lãi. Phương thức thanh toán gốc lãi trả hàng tháng. Ngân hàng đã giải ngân cho số tiền 2.100.000.000đ theo Khế ước nhận nợ số 01-0161/2020/HĐTDTDH-CN/SHB.131600 ngày 20/10/2020. Trong quá trình thực hiện hợp đồng ông N và bà D đã vi phạm thời hạn thanh toán lãi và gốc vào ngày 08/4/2023. Tính đến ngày 26/5/2025, ông N và bà D nợ ngân hàng vốn vay 1.890.000.000đ, nợ lãi 630.966.049đ trong đó lãi trong hạn từ ngày 08/3/2023 đến ngày 26/5/2025 là 565.154.713đ, lãi quá hạn từ 08/4/2023 đến 26/5/2025 là 24.420.099đ, lãi phạt chậm trả 41.391.237đ.

2. Hợp đồng tín dụng ngắn hạn mức số: 0152/2021/HĐ HM-CN/SHB.131600 ngày 25/11/2021 về các phụ lục sửa đổi, bổ sung: Vốn vay 10.000.000.000đ. Mục đích sử dụng vốn vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ kinh doanh mua bán cù tràm, keo lai. Thời hạn duy trì hạn mức vốn vay là 12 tháng (từ ngày 25/11/2021 đến ngày 25/11/2022). Thời hạn của khoản vay: Thời hạn của mỗi khoản vay trong hạn mức vay vốn được quy định cụ thể tại Khế ước nhận nợ nhưng tối đa 06 tháng. Lãi suất cho vay trong hạn 13,9%/năm, từ ngày 23/01/2023 lãi điều chỉnh còn 13,3%/năm. Lãi suất cho vay quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn Lãi suất chậm trả lãi: bằng 50% lãi suất cho vay trong hạn và không vượt quá 10%/năm và được tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với số ngày thực tế chậm trả lãi. Ngân hàng đã giải ngân 4.400.000.000đ theo

Khế ước nhận nợ số 06-0152/2021/HĐHM-CN/SHB.131600 ngày 23/11/2022 và 5.000.000.000đ theo số 05-0152/2021/HĐHM-CN/SHB.131600 ngày 24/11/2022. Phương thức thanh toán, lãi trả hàng tháng, gốc trả cuối kỳ. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà D và ông N đã vi phạm thời hạn trả lãi và trả vốn. Khoản vay quá hạn từ ngày 23/5/2023. Theo hợp đồng này, tính đến ngày 26/5/2025, ông N và bà D còn nợ Ngân hàng 13.258.676.306đ, trong đó nợ gốc 9.400.000.000đ, lãi 3.858.686.306đ. Trong đó, khoản vốn 4.400.000.000đ, lãi phát sinh 1.806.188.800đ, lãi trong hạn từ ngày 08/3/2023 đến 23/5/2023 là 77.030.145đ, lãi quá hạn từ ngày 23/5/2023 đến ngày 26/5/2025 là 1.719.797.532đ, lãi phạt chậm trả 9.361.203đ; Khoản vốn 5.000.000.000đ lãi phát sinh 2.052.487.426đ, lãi trong hạn từ ngày 08/3/2023 đến ngày 24/5/2023 là 87.534.225đ, lãi quá hạn từ ngày 24/5/2023 đến ngày 26/5/2025 là 1.954.315.296đ, lãi phạt chậm trả là 10.637.905đ. Tổng số tiền nợ tính đến 26/5/2025 là: 15.779.642.355đ, trong đó nợ gốc là: 11.290.000.000đ, nợ lãi là 4.489.642.355đ.

Để đảm bảo cho việc thanh toán các khoản vay trên, Ngân hàng đã nhận thế chấp các tài sản sau:

- Ông Vương Tỷ N và bà Châu Thị Ngọc D thế chấp quyền sử dụng đất theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0161/2020/HĐTC-CN/SHB.131600, ngày 20/10/2020, đăng ký thế chấp ngày 20/10/2020, đối với Quyền sử dụng đất với diện tích được cấp 149,64 m² và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 90, tờ bản đồ số 25, tại Xã Tắc Vân, thành Phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau, mục đích sử dụng, đất ở tại nông thôn 53,1m², đất trồng cây lâu năm khác 96,54m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 747918, số vào sổ cấp GCN: CH 000003 do Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau cấp ngày 14/01/2014, ghi nhận thay đổi chủ sở hữu ngày 12/10/2020 cho ông Vương Tỷ N và bà Châu Thị Ngọc D.

- Ông Châu Tài P và bà Châu Thị Ngọc T thế chấp tài sản theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0152/2021/HĐTC-CN/SHB.131600, ngày 25/11/2021 đăng ký thế chấp ngày 25/11/2021 đối với Quyền sử dụng 144 m² đất và tài sản khác gắn liền với đất tại Thửa đất số: 012, tờ bản đồ số 04, địa chỉ: Phường 5, thành Phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau, mục đích sử dụng đất: đất ở. Tài sản gắn liền với đất là 01 nhà cấp 4 (chưa được nhà nước công nhận) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y497968, số vào sổ cấp GCN: 887 QSDĐ/TPCM do Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau cấp ngày 14/10/2003, ghi nhận thay đổi chủ sở hữu ngày 03/08/2011 cho ông Châu Tài P và bà Châu Thị Ngọc T.

- Bà Châu Ngọc D thế chấp quyền sử dụng đất theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0165/2021/HĐTC-CN/SHB.131600, ngày 08/12/2021 đăng ký thế chấp ngày 08/12/2021 đối với các quyền sử dụng hai thửa đất:

- + Quyền sử dụng đất diện tích được cấp 338,1 m² đất và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa số 268, tờ bản đồ số 7, địa chỉ: Phường Tân Thành, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau, mục đích sử dụng, đất ở 192,8 m², đất nuôi trồng thủy sản: 145,3m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 799919, số vào sổ cấp GCN: CS00165 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 21/04/2016, ghi nhận thay

đổi chủ sở hữu ngày 03/12/2021 cho Bà Châu Thị Ngọc D.

+ Quyền sử dụng đất, diện tích được cấp 353,3 m² đất và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 202, tờ bản đồ số 7, địa chỉ: Phường Tân Thành, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau, mục đích sử dụng đất: đất ở 195,55m², đất nuôi trồng thủy sản: 157,75m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 799921, số vào sổ cấp GCN: CS00164 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 21/04/2016, ghi nhận thay đổi chủ sở hữu ngày 03/12/2021 cho Bà Châu Thị Ngọc D.

Nay Ngân hàng yêu cầu ông N và bà D trả cho Ngân hàng tổng số tiền nợ phát sinh tính đến ngày 26/5/2025 là 15.779.642.355đ, trong đó nợ gốc là: 11.290.000.000đ, nợ lãi là 4.489.642.355đ, tiếp tục phải trả tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận trong đồng tín dụng kể từ ngày 27/5/2025 cho đến ngày ông N và bà D thanh toán toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng.

Trường hợp ông N và bà D không thanh toán khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

* Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 27/5/2025, bà Châu Thị Ngọc D trình bày: Bà thống nhất toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, khoản nợ ngân hàng yêu cầu do bà và chồng bà là ông Vương Tỷ N cùng vay tại Ngân hàng và cùng có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Trường hợp bà và ông N không tìm được nguồn vốn để thanh toán nợ cho Ngân hàng trong thời hạn quy định bà thống nhất giao tài sản thế chấp để phát mãi thu hồi nợ cho Ngân hàng. Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của bà D yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng tín dụng số 0161/2020/HĐTDTDH-CN/SHB.131600 ngày 20/10/2020 do hợp đồng chưa đến hạn.

* Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 27/5/2025, ông Châu Tài P và bà Châu Thị Ngọc T trình bày: Đối với tài sản thế chấp là thửa đất số 012 tờ bản đồ số 04 diện tích 144m² tọa lạc tại khóm 5 phường 5 thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau, ông bà thế chấp để đảm bảo khoản nợ của bà D và ông N. Ông bà thống nhất giao tài sản thế chấp để thu hồi nợ, ông bà không yêu cầu gì trong vụ án này.

* Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 27/5/2025, ông Nhan Chen S trình bày: Đối với tài sản thế chấp là thửa đất số 202 diện tích 353,3m² và thửa 268 diện tích 338,1m² tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại khóm 2, phường Tân Thành, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau, ông thế chấp để đảm bảo khoản nợ của bà D và ông N. Ông thống nhất giao tài sản thế chấp để thu hồi nợ, ông không yêu cầu gì trong vụ án này.

* Tài văn bản thẩm định tại chỗ ngày 25/02/2025, bà Trần Ngọc B xác định bà B cùng con là anh Trần Tuấn D đang ở và sử dụng căn nhà trên thửa đất 90 tờ bản đồ 25 tọa lạc tại xã Tắc Vân, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản này để thu hồi khoản nợ do ông N và bà D vay, bà B thống nhất giao tài sản nhà và đất, không yêu cầu gì trong vụ án này. Bà B với ông N và bà D tự thỏa thuận với nhau.

* Đối với anh Trần Tuấn D, theo lời trình bày của bà B là cùng sống

chung căn nhà với bà B, nhưng anh D đi học thường xuyên tại Thành phố Hồ Chí Minh, Tòa án không làm việc được với anh D, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ văn bản tố tụng triệu tập anh D tham gia tố tụng, nhưng anh D vẫn vắng mặt không rõ lý do, không có văn bản trình bày ý kiến, cũng không có bất cứ yêu cầu nào trong vụ án này.

Tại phiên tòa Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau phát biểu ý kiến: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, thư ký tòa án đã đảm bảo đúng thủ tục tố tụng theo quy định. Về nội dung vụ án: Đề nghị xét xử theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền nợ tính đến ngày 26/5/2025 là 15.779.642.355đ, trong đó nợ gốc 11.290.000.000đ và nợ lãi 4.489.642.355đ. Chấp nhận yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp, buộc những người liên quan ở trên đất phải giao tài sản thế chấp để phát mãi thu hồi nợ cho nguyên đơn trong trường hợp bị đơn không trả hoặc không trả đủ số nợ. Án phí xử lý theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn – Hà Nội (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) yêu cầu ông Vương Tử N và bà Châu Thị Ngọc D là cá nhân không đăng ký kinh doanh thanh toán khoản tiền vốn vay và tiền lãi phát sinh từ hợp đồng tín dụng, mục đích vay bổ sung vốn mua bán và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tranh chấp giữa các đương sự được xác định là tranh chấp dân sự về hợp đồng vay tài sản theo quy định tại Điều 463 Bộ luật dân sự, nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án là đúng quy định tại điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Đối với ông Vương Tử N, bà Châu Thị Ngọc D, ông Châu Tài P, bà Châu Thị Ngọc T, đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ văn bản tố tụng triệu tập đến Tòa án để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải đến lần thứ hai và triệu tập ông Vương Tử N, ông Châu Tài P, bà Châu Thị Ngọc T, bà Trần Ngọc B, anh Trần Tuấn D, ông Nhan Chen S đến Tòa án để tham gia phiên tòa xét xử đến lần thứ hai nhưng đều vắng mặt không có lý do, nên Tòa án không tiến hành hòa giải vụ án được và Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông N, bà T, ông P, ông S, bà B và anh D theo quy định tại các Điều 207, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Căn cứ vào Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 0161/2020/HĐTDTDH-CN.131600 ngày 20/10/2020 và các phụ lục sửa đổi, bổ sung, Khế ước nhận nợ số 01-0161/2020/HĐTDTDH-CN/SHB.131600 ngày 20/10/2020 và Hợp đồng cấp hạn mức vay vốn số 0152/2021/HĐHM-CN/SHB.131600 ngày 25/11/2021 và các phụ lục sửa đổi, bổ sung cùng các Khế ước nhận nợ số 05-0152/2021/HĐHM-CN/SHB.131600 ngày 23/11/2022 và số 06-0152/2021/HĐHM-CN/SHB.131600 ngày 24/11/2022, thể hiện ông N và bà D đã vay và đã nhận số tiền vốn vay 11.500.000.000đ. Ông N và bà D thanh toán đầy đủ số nợ phải trả đến ngày 08/3/2023 thì ngưng trả nợ, đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Mặc dù hợp đồng tín dụng số 0161/2020/HĐTDTDH-CN.131600 ngày 20/10/2020 hạn trả nợ đến ngày 20/10/2045, nhưng trong quá

trình thực hiện hợp đồng ông N và bà D đã vi phạm thời hạn trả nợ lãi và vốn nên ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông N và bà D thanh toán hợp đồng tín dụng trước hạn là có đủ căn cứ. Do ông N và bà D vi phạm hợp đồng, ngân hàng yêu cầu thanh toán hợp đồng, không chấp nhận tiếp tục thực hiện hợp đồng, nên yêu cầu của người đại diện theo ủy quyền của bà D tại phiên tòa, về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng, không đủ căn cứ chấp nhận.

Ngân hàng khởi kiện ông N và bà D là phù hợp với quy định của pháp luật. Tính đến ngày 26/5/2025 ngân hàng xác định ông N và bà D còn nợ ngân hàng tổng số tiền 15.779.642.355đ, trong đó nợ gốc 11.290.000.000đ và nợ lãi 4.489.642.355đ là phù hợp với mức lãi thỏa thuận, thời gian điều chỉnh lãi và thời gian phát sinh lãi nên có căn cứ nên được chấp nhận.

[4] Đối với các hợp đồng thế chấp tài sản số 0161/2020/HĐTC-CN/SHB.131600, ngày 20/10/2020; số 0152/2021/HĐTC-CN/SHB.131600, ngày 25/11/2021 và số 0165/2021/HĐTC-CN/SHB.131600, ngày 08/12/2021 đều được công chứng và đăng ký thế chấp đúng quy định pháp luật nên có hiệu lực và có giá trị thực hiện.

Đối với thửa đất số 90, tờ bản đồ số 25, tại Xã Tác Vân, thành Phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau, là tài sản do ông Vương Tỷ N và bà Châu Thị Ngọc D đứng tên quyền sử dụng, bà D thống nhất giao đất để phát mãi trong trường hợp không trả nợ đúng hạn. Trên đất có bà Trần Ngọc B đang sinh sống và trực tiếp sử dụng. Hiện nay bà B xác định tự thỏa thuận với ông N và bà D không yêu cầu gì trong vụ án này và thống nhất giao tài sản trên để phát mãi thu hồi nợ cho ngân hàng. Anh D vắng mặt tại các lần Tòa án triệu tập, hoàn toàn không có ý kiến gửi đến Tòa án, không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Đối với thửa đất số 012, tờ bản đồ số 04, địa chỉ tại phường 5, thành Phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau là tài sản đứng tên ông Châu Tài P và bà Châu Thị Ngọc T. Qua thẩm định trên đất có người thanh niên đang ở trên đất nhưng không hợp tác làm việc với Tòa án, địa phương cũng không xác định được tên họ đầy đủ của người thanh niên, người thanh niên không yêu cầu gì nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết. Ông P và bà T thống nhất giao tài sản thế chấp để phát mãi nên có đủ căn cứ chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng về việc phát mãi tài sản thế chấp này.

Đối với hai thửa đất số thửa 202 và 268 cùng tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại Phường Tân Thành, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau, do bà Châu Thị Ngọc D đứng tên quyền sử dụng đất. Qua kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, có ông Nhan Chen S là người đang trực tiếp sử dụng hai thửa đất này. Ông S đã có ý kiến không yêu cầu gì trong vụ án này và thống nhất giao tài sản trong trường hợp phát mãi tài sản này để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Do đó, có đủ căn cứ chấp nhận yêu cầu của ngân hàng về việc xử lý các tài sản thế chấp thu hồi nợ cho Ngân hàng trong trường hợp ông N và bà D không thanh toán đúng số nợ cho Ngân hàng.

[5] Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm: Quá trình giải quyết vụ án, chi phí tố tụng phát sinh gồm chi phí xem xét thẩm định tại chỗ đối với bốn thửa đất thế chấp tổng số tiền 1.200.000đ, Ngân hàng tạm ứng chi trả theo phiếu thu ngày 18/02/2025, ngân hàng yêu cầu Tòa án xử lý buộc bị đơn phải chịu chi phí

này. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên căn cứ vào Điều 157 Bộ luật Tố tụng Dân sự bị đơn phải chịu nên ông N và bà D có nghĩa vụ hoàn trả cho Ngân hàng.

Căn cứ vào Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Do yêu cầu của Ngân hàng được chấp nhận nên bà D và ông N phải chịu án phí có giá ngạch. Ngân hàng không phải nộp án phí.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Áp dụng các Điều 292, 295, 298, 299, 301, 357, 463, 466, 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 100 Luật Các tổ chức tín dụng; Các Điều 26, 147, 227, 228, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần S: Buộc ông Vương Tỷ N và bà Châu Thị Ngọc D phải trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần S số tiền vốn và lãi tính đến ngày 26/5/2025 là 15.779.642.355đ (*Mười lăm tỷ bảy trăm bảy mươi chín triệu sáu trăm bốn mươi hai nghìn ba trăm năm mươi lăm đồng*). Trong đó nợ gốc là: 11.290.000.000đ (*Mười một tỷ hai trăm chín mươi triệu đồng*), nợ lãi là 4.489.642.355đ (*Bốn tỷ bốn trăm tám mươi chín triệu sáu trăm bốn mươi hai nghìn ba trăm năm mươi lăm đồng*).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày 26/5/2025 ông Vương Tỷ N và bà Châu Thị Ngọc D phải tiếp tục trả khoản tiền lãi quá hạn của số tiền chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng, cho đến khi thanh toán xong khoản nợ. Trường hợp, hợp đồng các bên thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất theo từng thời kỳ của ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của ngân hàng cho vay.

2. Khi ông Vương Tỷ N và bà Châu Thị Ngọc D thanh toán dứt nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần S, thì Ngân hàng thương mại cổ phần S phải có nghĩa vụ trả lại cho:

- Ông Vương Tỷ N và bà Châu Thị Ngọc D, bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 747918, số vào sổ cấp GCN: CH 000003 do Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau cấp ngày 14/01/2014, ghi nhận thay đổi chủ sử dụng ngày 12/10/2020 đối với thửa đất số 90, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại Xã Tác Vân, thành Phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau;

- Bà Châu Thị Ngọc D, bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 799919, số vào sổ cấp GCN: CS00165 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 21/04/2016, ghi nhận thay đổi chủ sở hữu ngày 03/12/2021 đối với thửa đất số 268, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại Phường Tân Thành, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 799921, số vào sổ cấp GCN: CS00164 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 21/04/2016, ghi nhận thay đổi chủ sử dụng ngày 03/12/202, thửa đất số 202, tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại Phường Tân Thành, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà

Mau;

- Ông Châu Tài P và bà Châu Thị Ngọc T, bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y497968, số vào sổ cấp GCN: 887 QSDĐ/TPCM do Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau cấp ngày 14/10/2003, ghi nhận thay đổi chủ sử dụng ngày 03/08/2011 đối với thửa đất số 012, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại khóm 5, phường 5, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

3. Trường hợp ông Vương Tỷ N và bà Châu Thị Ngọc D không thanh toán hoặc thanh toán không đủ số nợ, chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng thương mại cổ phần S, phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần S, cụ thể:

- Buộc ông Vương Tỷ N, bà Châu Thị Ngọc D, bà Trần Ngọc B và anh Trần Tuấn D giao Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 90, tờ bản đồ số 25, diện tích được cấp 149,6 m², tọa lạc tại xã Tắc Vân, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 747918, số vào sổ cấp GCN: CH 000003 do Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau cấp ngày 14/01/2014;

- Buộc bà Châu Thị Ngọc D và ông Nhan Chen S giao Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 268, tờ bản đồ số 7 diện tích được cấp 338,1m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 799919, số vào sổ cấp GCN: CS00165 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 21/04/2016, ghi nhận thay đổi chủ sở hữu ngày 03/12/2021 và Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 202, tờ bản đồ số 7, diện tích được cấp 353,3m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 799921, số vào sổ cấp GCN: CS00164 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 21/04/2016, cùng tọa lạc tại Phường Tân Thành, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau;

- Buộc ông Châu Tài P và bà Châu Thị Ngọc T giao Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 012, tờ bản đồ số 04, diện tích được cấp 144 m², tọa lạc tại Phường 5, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y497968, số vào sổ cấp GCN: 887 QSDĐ/TPCM do Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau cấp ngày 14/10/2003.

Cho Cơ quan Thi hành án để phát mãi, thu hồi nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần S.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Vương Tỷ N và bà Châu Thị Ngọc D phải hoàn trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần S số tiền 1.200.000đ (*Một triệu hai trăm ngàn đồng*).

5. Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch 123.780.000đ (*Một trăm hai mươi ba triệu bảy trăm tám mươi nghìn đồng*) ông Vương Tỷ N và bà Châu Thị Ngọc D phải nộp (*chưa nộp*).

Ngân hàng thương mại cổ phần S không phải nộp án phí. Ngày 14/11/2024 Ngân hàng thương mại cổ phần S nộp tiền tạm ứng án phí số tiền 61.255.000đ (*Sáu mươi một triệu hai trăm năm mươi lăm nghìn đồng*), theo biên lai số 0009694, tại Chi Cục thi hành án Dân sự thành phố Cà Mau được nhận lại.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nguyên đơn, bà Châu Thị Ngọc D có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự còn lại vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND TP.Cà Mau;
- Lưu hồ sơ vụ án.

(đã ký)

Phan Thị Thu